

GEMEINDE FÜRTH

Ortsteil Fahrenbach

Aufstellung des Bebauungsplanes
**„Abrundung Baugebiet
Sauerwiesenstraße / Waldstraße“**

Begründung zur Satzung

aufgestellt durch: SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Gemeinde Fürth/Odenwald
- Der Gemeindevorstand -
Hauptstraße 19
64658 Fürth/Odenwald

Bensheim, im Februar 1999 (Vorentwurf)
ergänzt: 28.09.1999 (Entwurf)
ergänzt: 19.06.2000 (Satzung)




Bürgermeister

Inhalt:

- 1. Situation und Grundlagen**
 - 1.1 Anlaß der Planung**
 - 1.2 Planungsvorgaben**
 - 1.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Waldstraße“**
 - 1.4 Geltungsbereich der Änderung**
 - 1.5 Aktuelle Nutzung**

- 2. Nutzungskonzept**

- 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
 - 3.2 Gestaltung der Baukörper**
 - 3.3 Stellplätze und Garagen**

- 4. Bodenordnende Maßnahmen**

- 5. Erschließung und Erschließungskosten**
 - 5.1 Ver- und Entsorgung**
 - 5.2 Verfahrens- und Erschließungskosten**

- 6. Verfahren und Abwägung**
 - 6.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
 - 6.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

bearbeitet von: Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

1. Situation und Grundlagen

1.1 Anlaß der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan ist das abschließende Ergebnis umfassender städtebaulicher Überlegungen im Bereich des östlichen Siedlungsteiles des Fürther Ortsteiles Fahrenbach. Mit der nunmehr vorgelegten Planung soll die Eigenentwicklung im Osten Fahrenbachs abschließend städtebaulich geordnet und zukunftsorientiert vorbereitet werden. Nicht zuletzt soll anhand der Bebauungsplanbezeichnung die planerische Intention der Gemeinde dokumentiert und der Siedlungsrand abschließend manifestiert werden.

Anfängliche gemeindliche Planungsüberlegungen und Anlaß zu den ersten städtebaulichen Variantenuntersuchungen wurden, zunächst auf den Bereich der Waldstraße begrenzt. Absicht der Gemeinde und des Ortsbeirates war, im Rahmen eines Verfahrens zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes die Straße „Am Lerchenberg“ mit der „Waldstraße“ durch eine öffentliche, innerörtliche Erschließungsstraße zu verbinden und die sich hieraus ergebende Trassierung bauleitplanerisch vorzubereiten. Zum einen sollte damit eine verkehrliche Entlastung der vorderen Waldstraße herbeigeführt und zum anderen Bauplätze für eine Wohnbebauung beidseits der geplanten Verbindungstrasse geschaffen werden. Im Ergebnis der hierzu beauftragten städtebaulichen Voruntersuchung kam die Gemeinde jedoch letztlich zu dem Schluß, von der geplanten Wegeverbindung Abstand zu nehmen, da, unter Vorbehalt zu erwartender Widerstände von Seiten der Naturschutzverbände, in erster Linie wirtschaftliche Gründe eindeutig gegen einen Ausbau sprachen. Die Erschließungskosten hätten das doppelte bis dreifache derer „gewöhnlicher“ Baugebiete betragen - eine wirtschaftliche Erschließung war damit nicht gegeben. Ein kostengünstigerer Ausbau durch Einbeziehung weiterer Wohngrundstücke wurde vor allem aus Gründen des Landschaftsschutzes als nicht durchsetzbar erachtet.

Aus städtebaulicher Sicht wurde alternativ empfohlen, statt der geplanten „großen Lösung“ Verbindung Waldstraße - Am Lerchenberg eine maßvolle Siedlungsarrondierung durch Lückenschluß der vorhandenen, bislang unbebauten Grundstücke im Verlauf der Waldstraße / Wasserstraße / Sauerwiesenstraße anzustreben und den südwestlichen Ortsrand damit abzuschließen.

Um dennoch einer angemessenen Weiterentwicklung der Ortslage Fahrenbach zukunftsweisend gerecht zu werden wurde alternativ empfohlen, die weitere Siedlungsentwicklung im Nordosten des Ortsteiles zu suchen und in gesonderten Verfahren bauleitplanerisch vorzubereiten. Ein mögliches Entwicklungskonzept liegt der Gemeinde in Form des „Städtebaulichen Vorentwurfes im Bereich Wasser- und Fahrenbacher Straße“ vor. Der entsprechende Beschluß hierüber wurde in der Sitzung des Ortsbeirates am 15.09.1998 und des Gemeindevorstandes am 16.09.1998 gefasst. Ferner wurde beschlossen, die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Verbindung Waldstraße mit der Straße Am Lerchenberg in der ursprünglich angedachten Form nicht weiter zu verfolgen.

Zur Abrundung des in Teilen lückenhaften Siedlungsrandes nach Süden und Osten bestehen in erster Linie Flächenreserven auf den Privatgrundstücken Nr. 154/10, Nr. 33 und Nr. 31 sowie Nr. 152/3, die somit zum Inhalt des vorgelegten Bebauungsplanes, zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen sowie zur Sicherung einer abschließenden, geordneten städtebaulichen Arrondierung gemacht wurden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Arrondierung zu begrüßen, da in allen Fällen die Erschließung gesichert ist.

Die Eigentümer der genannten Flächen hatten in der Vergangenheit bereits bei der Gemeinde angefragt, inwieweit deren Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden könnten. Die Gemeinde stellte aufgrund der bislang ungeklärten, klärungsbedürftigen städtebaulichen Gesamtentwicklung des zusammenhängenden Siedlungsbereiches jene Einzelinteressen zurück. Nachdem nunmehr ein zusammenhängendes Konzept entwickelt werden konnte, ist die Integration in den Siedlungsbestand Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung.

Flurstücke Flur 2, Nr. 31, Nr. 33, je teilweise:

Bereits im Jahr 1990 hatte sich der Gemeindevorstand, nach einer Bauvoranfrage des Eigentümers für das Grundstück Nr. 33, grundsätzlich dafür ausgesprochen, im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes über die Einbeziehung dieses Teilbereiches zu entscheiden. Aufgrund erneut vorgebrachter Bebauungswünsche des Grundstückseigentümers hat sich der Ortsbeirat Fahrenbach am 09.12.1997 und der Gemeindevorstand am 22.12.1997 mit der Angelegenheit befasst und einstimmig beschlossen, der beantragten Nutzungsänderung zuzustimmen. Der Teilbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftschutzverordnung „Bergstraße - Oden-

wald“. Bei der Überplanung des Teilbereiches ist die im Nordwesten des Grundstückes, unmittelbar entlang des Feldweges verlaufende, periodisch wasserführende Rinne angemessen in der Planung zu berücksichtigen. Der Graben sammelt oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser aus dem rückwärtigen Freiland und führt es bis zu einem Durchlaß unter der Sauerwiesen- / Wasserstraße. Der offene Graben sollte naturnah ausgebaut werden.

Flurstücke Flur 1, Nr. 154/8 und 154/10 teilweise:

Aufgrund der einst geplanten 13. Änderung des FNP hat sich der Eigentümer der Grundstücke Nr. 153/2, 154/8 und 154/10 mit Aufnahme der gemeindlichen Planungstätigkeit im Januar 1994 an die Gemeinde gewandt und um Klärung gebeten, inwieweit seine Grundstücke einer baulichen Nutzung zugeacht würden. Eine abschließende Planungsauskunft konnte bislang jedoch nicht gegeben werden, da die Sachzusammenhänge zunächst auf FNP - Ebene, im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verbindung der Waldstraße mit der Straße Am Lerchenberg geklärt werden mußten. Nach Aufgabe der gemeindlichen Planungstätigkeiten hat der Eigentümer seine Absicht zur baulichen Nutzung seiner Grundstücke nochmals bekräftigt. Mittels geeigneter, restriktiver Planfestsetzungen soll der künftige Siedlungsabschluß nach Südosten dauerhaft gesichert und abschließend festgelegt werden. Insbesondere auf die im südlichen Abschnitt stark bewegte Topografie ist durch eine angemessenen Höhenbegrenzung baulicher Anlagen einzugehen und damit das Landschaftsbild vor störenden Einflüssen zu sichern. Eine weitere bauliche Ausdehnung nach Osten und Süden wird nicht angestrebt, was letztlich durch restriktive Planfestsetzungen (z.B. Ausgleichsfläche) zu sichern ist.

Flurstück Flur 1, Nr. 152/3:

Gemäß einer Bauvoranfrage soll das parzellierte Grundstück im Anschluß an die bereits bestehende Bebauung, südöstlich des bestehenden Wohnhauses Waldstraße Nr. 35, für eine Bebauung vorbereitet werden. Mit der Zulässigkeit einer an die Eigentümlichkeit der Umgebung angepassten Wohnbebauung soll der Siedlungsrand an dieser Stelle abgeschlossen werden. Eine weiterführende Bebauung in südlicher Richtung, im weiteren Verlauf des Feldweges, ist nicht vorgesehen und würde eine so nicht beabsichtigte fingerförmige, unorganische Entwicklung in den Außenbereich darstellen. Dies kann nicht in der Planungsabsicht der Gemeinde liegen. Mittels restriktiver Festsetzungen soll die Arrondierung an dieser Stelle gefestigt und dauerhaft gesichert werden. Eine angemessene Eingrünug ist daher unabdingbar.

Im vorliegenden Aufstellungsverfahren sollten sich die Planfestsetzungen eng an den Maßgaben und Zulässigkeiten des rechtsgültigen Bebauungsplanes FA 5 „Waldstraße“ orientieren, um eine bestmögliche Eingliederung in die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird dem Bebauungsplan ein Landschaftsplan angegliedert.

Erweiterung des Geltungsbereiches zum Planungsstand 'Entwurf':

Flurstück Flur 3, Nr. 55/16 teilweise:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Planung wurde die Aufnahme der Parzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Grundstückseigentümerin angeregt. Die gemeindlichen Gremien haben sich daraufhin mit der Angelegenheit befasst und die städtebauliche und naturschutzfachliche Verträglichkeit anhand des angestrebten Siedlungsentwicklungskonzeptes zur abschließenden Arrondierung des südlichen Ortsrandes in Fahrenbach überprüft. Eine beabsichtigte bauliche Entwicklung, wie sie von der Eigentümerin beabsichtigt wird, konnte hiernach als grundsätzlich durchführbar und mit dem städtebaulichen Leitbild vereinbar beurteilt werden.

1.2 Planungsvorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessens 1995 (RROPS) sind die von der Planung betroffenen Flächen als „Gelbfläche“, Gebiet für die Landschaftsnutzung und -pflege bzw. als „Siedlungsfläche, Bestand“ ausgewiesen und damit potentiell für eine Siedlungsentwicklung geeignet.

Die östlich an die Siedlung angrenzende freie Landschaft ist dem Regionalen Grünzug zugehörig. Die mäßig ausgeprägten Einschnitte im Bereich der Oberflächengewässer sind als Gebiet für den Biotop- und Artenschutz bzw. als Landschaftsschutzgebiet, Planung sowie als Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer ausgewiesen. Diese schützenswerten Strukturen werden jedoch durch die geplanten Vorhaben nicht tangiert. Letztlich ist hieraus zu schließen, daß eine Weiterentwicklung nach Süden und Osten ohnehin aufgrund der restriktiven landesplanerischen Festsetzungen nur schwerlich durchsetzbar gewesen wäre.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im Bereich der Grundstücke Nr. 152/3 Mischgebiet und Nr. 31 Wohnbaufläche dar. Der übrige Plangeltungsbereich ist als eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der geringfügigen Siedlungserweiterung dennoch nicht für erforderlich erachtet. Die Planfestsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes können vielmehr aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und sollten im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dort im Nachgang aufgenommen werden.

Die geringe Erweiterung baulich nutzbarer Flächenanteile stellt eine maßvolle Arrondierung unter Berücksichtigung der schützenswerten ökologischen Bestandteile dar und ist weder aus Sicht der Landesplanung noch aus städtebaulicher und aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes als problematisch anzusehen.

Eine Änderung der geltenden Planungsaussage des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Waldstraße“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Abrundung Baugebiet Sauerwiesenstraße / Waldstraße“ bezieht sich auf „Restflächen“ innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches entlang der Sauerwiesen- und Waldstraße. Infolge dessen unterteilt sich der Geltungsbereich des B-Planes in drei räumlich getrennte Teilbereiche. Die nunmehr überplanten Bereiche stellen Baulücken dar, die abschließend einer Bebauung zugeführt werden sollen und damit den Siedlungsbestand angemessen und dauerhaft abrunden und abschließen.

Da sich die Teilbereiche unmittelbar an den Geltungsbereich des seit dem 31.01.1996 rechtswirksamen Bebauungsplan „Waldstraße“ anfügen, sollten die darin festgesetzten Planungsinhalte, zur besseren Integration der geplanten Bauvorhaben in das bestehende Siedlungsgefüge, in geeigneter Weise übernommen werden.

Nachfolgend sind die Festsetzungen des rechtswirksamen B - Planes „Waldstraße“, hier ist der Teilbereich 3 relevant, nachrichtlich aufgeführt:

- Art der baulichen Nutzung: WA, allgemeines Wohngebiet;
- offene Bauweise;
- zulässige Zahl der Vollgeschosse: II;
- GRZ = 0,4; GFZ = 0,7;
- Dachneigung: 12° bis 38°;
- max. zulässige Firsthöhe: 11,55 m ü. Bezugspunkt;
- max. zulässige Traufwandhöhe: 8,75 m ü. Bezugspunkt;
Bezugspunkt = Höhe der Straßenmitte gemessen vor Gebäudemitte.

1.4 Geltungsbereich der Änderung

Die privaten Grundstücke des vorliegenden Geltungsbereiches sind weder dem beplanten Bereich gem. § 30 BauGB zuzurechnen noch kann der Tatbestand der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB angewendet werden. Zur Schaffung einer Baugenehmigungsgrundlage ist daher ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen.

Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt nunmehr vier räumlich getrennte Teilbereich. Die Flächen sind unbebaut und stellen insofern eine Art „Baulücke“ im sonst geschlossenen Ortsbild dar.

Von der Planung sind folgende Parzellen betroffen: Gemarkung Fahrenbach, Flur 1, Nr. 154/10 teilweise, 152/3 und Flur 2, die Nrn. 31 und 33 teilweise. Zum Planungsstand 'Entwurf' wurde der Geltungsbereich um das Flurstück der Flur 3 Nr. 55/16 (teilweise) ergänzt.

1.5 Aktuelle Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auf den als Weideland intensiv genutzten Wiesen stehen nur vereinzelt Obstbäume, die teils abgängig sind.

Die öffentliche Zuwegung zu der Parzelle 154/10 ist bereits Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Waldstraße“ und ist darin als private Grünfläche (Hausgarten) festgesetzt. Da die Grundstücke 154/10 und 154/8 dem gleichen Eigentümer gehören ist eine Flächenverfügbarkeit und damit die Erschließung der geplanten Grundstücke wie geplant sichergestellt. Die Parzelle Nr. 33 wird größtenteils als Lagerfläche für die Landwirtschaft genutzt.

Einzelheiten bezüglich des floristischen und faunistischen Bestandes sind den Ausführungen der Begründung zum Landschaftsplan zu entnehmen.

Aus städtebaulicher, floristischer und faunistischer Sicht besteht keine besondere Schutzwürdigkeit des Geltungsbereiches.

2. Nutzungskonzept

Mit der letztlich entwickelten städtebaulichen Konzeption im Osten Fahrenbachs wird die Fortentwicklung des Ortsteiles, die sich im Rahmen der zeitnah anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zukunftsweisend niederschlägt, bereits mit dem Aufstellungsverfahren des vorgelegten Bebauungsplanes „Abrundung Baugebiet Sauerwiesen-/ Waldstraße“ eingeleitet. Die Gemeinde bekundet ihren eindeutigen Planungswillen dahingehend, daß eine künftige Siedlungsentwicklung im Norden vollzogen wird. Der östliche und südliche Siedlungsrand wird abschließend arrondiert, jedoch über das vorgelegte Maß ausgedehnt und mittels Pflanzfestsetzungen dauerhaft gesichert. Dem Willen der Gemeinde entsprechend soll in diesem Siedlungsteil Fahrenbachs eine über die in der vorliegenden Planung aufgezeigte Bebauung nicht weiter möglich sein, der Siedlungsrand damit für die Zukunft abgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes orientiert sich in erster Linie an den städtebaulichen und ökologischen Gegebenheiten der umliegenden Bebauung und Landschaft. Dementsprechend werden die gestalterischen Planfestsetzungen überwiegend auf den Bestand ausgerichtet, planungsrechtliche Festsetzungen auf die ländliche Umgebung abgestimmt. Um den Architekten einen gewissen Entwicklungsspielraum innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen einzuräumen, soll, wo dies die Grundstücksflächen zulassen, auf die Festlegung von Einzelbaufenstern zum Vorteil zusammenhängender überbaubarer Flächen und damit einhergehender variabler Grundstückszuschnitte verzichtet werden.

Die Bebauung soll aus freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern bestehen. Auch Doppelhäuser sollen zulässig sein. Nachdem aber weder Baugrenzen Grundstücke vorgeben und keine Baulinien Grenzbebauung festsetzen, sind Doppelhäuser nur bei „ideeller Grundstücksteilung“ zulässig (es gilt „offene Bauweise“). Über die Festsetzung der Firstrichtungen wird ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild gewährleistet, das sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Dabei werden die Baukörper möglichst so ausgerichtet, daß die Aufenthaltsbereiche innerhalb des Wohnraumes in südlicher / südwestlicher Richtung angeordnet werden können. Ferner sind die nach Süd / Südwesten orientierten Dachflächen zur Solarenergienutzung gut geeignet. Die gewählte Gebäudeausrichtung hat zudem den Vorteil, daß Wintergärten und Terrassen an der Traufseite der Gebäude sinnvoll zu den Grundstücksfreiflächen nach Süden und Westen orientiert werden können und in den meisten Fällen eine Ausrichtung der Hausgärten ebenfalls nach Süden bzw. Südwesten erfolgen kann.

Zur Gewährleistung einer moderaten städtebaulichen Entwicklung sollten die Planfestsetzungen der Umgebung entsprechend eher restriktiv gehandhabt werden. Dies sollte sich in erster Linie in der Festsetzung der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke ausdrücken, um einerseits voluminöse Gebäudekubaturen oder aber unverhältnismäßig große Gebäudehöhen zu unterbinden. Zu diesem Zwecke sollte das Maß der baulichen Nutzung unter den nach BauNVO für ein WA zulässigen Obergrenzen festgesetzt werden. Festsetzungen bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe sind aufgrund der teils bewegten Topografie unerlässlich. Ergänzend wird auch die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) begrenzt, um die eher dörflich geprägte Wohnnutzungsstruktur des Gebietes nicht zu beeinträchtigen. Bei der Festsetzung der zuläs-

sigen Zahl der Wohneinheiten werden die Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Waldstraße“ zur Orientierung herangezogen.

Auf den Grundstücken werden entsprechende Pflanzmaßnahmen festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft zu erreichen. Für Ausgleichsmaßnahmen stehen angrenzend an die potentiellen Baugrundstücke Wiesenflächen zur Verfügung, auf denen ein Ausgleich zu erbringen ist. Diesbezügliche Festsetzungen können dem Landschaftsplan entnommen werden und sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für die Art der baulichen Nutzung wird generell „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Von den nach § 4 BauNVO in einem WA zulässigen Nutzungen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Ferner werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für die geplanten Bauplätze unter denen nach § 17 BauNVO in einem WA zulässigen Obergrenzen für die Grund- und Geschößflächenzahl. Ferner wird die Zahl der Wohneinheiten in Verbindung mit einer Mindestgrundstücksgröße begrenzt.

- Kennziffer A: zulässige Zahl der Vollgeschosse: I
GRZ = 0,3; GFZ = 0,3
zulässige Zahl der Wohneinheiten: 5 WE je Grundstück
Mindestgrundstücksgröße: 400 m²
- Kennziffer B: zulässige Zahl der Vollgeschosse: II
GRZ = 0,35; GFZ = 0,7
zulässige Zahl der Wohneinheiten: 5 WE je Grundstück
Mindestgrundstücksgröße: 400 m²

- Kennziffer C: zulässige Zahl der Vollgeschosse: I+D
GRZ = 0,3; GFZ = 0,6
zulässige Zahl der Wohneinheiten: 5 WE je Grundstück
Mindestgrundstücksgröße: 400 m²

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich einheitlich als offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Sämtliche überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird die maximal zulässige First- (FH) und Traufwandhöhe (TWH), spezifisch für jedes Teilgebiet und je nach Geländesituation, als verbindliche Obergrenze festgesetzt.

3.2. Gestaltung der Baukörper

Die Dachneigung wird, um den Architekten eine gewisse Planungsfreiheit einzuräumen, nicht auf einen festen Wert festgelegt. Statt dessen wird ein zulässiger Bereich zwischen 25° und 41° a.T. angegeben. Als zulässige Dachform werden, der umgebenden Bebauung entsprechend, Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Die Firstrichtungen werden ebenfalls einheitlich vorgegeben.

Darüber hinaus werden keine weiteren gestalterischen Festsetzungen getroffen. Auswirkungen auf die freie Landschaft ergeben sich nur unwesentlich oder werden durch die vorgesehene Eingrünung teils ausgeglichen.

3.3. Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen sind innerhalb der Privatgrundstücke nachzuweisen. Eine Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl erübrigt sich, da die Grundstücke ausreichend Platz bieten und wegen der bestehenden Regelung durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde ein Nachweis im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Stellplätze darüber hinaus in den festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ gemäß § 9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB, ferner sind diese innerhalb der Baufenster zulässig.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Auf eine Baulandumlegung nach BauGB kann verzichtet werden, da sich die betreffenden Grundstücke bereits im Eigentum der potentiellen Bauherren befinden und sich eine Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes unter den bestehenden Eigentumsverhältnissen realisieren läßt. Es ist daher von einer privatrechtlichen Regelung der Eigentumsverhältnisse auszugehen.

5. Erschließung und Erschließungskosten

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen (verkehrliche, ver- und entsorgungstechnische) sind, unter Vorbehalt der Herstellung privater Erschließungswege und den jeweiligen Hausanschlußleitungen, nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die gemeindliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ergeben sich wegen der zu vernachlässigenden Anzahl von zusätzlichen Anschlüssen nicht. Die Wasserversorgung der drei geplanten Teilbereiche kann als gesichert angesehen werden, eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist in der geforderten Wassermenge von 48 m³ über einen Zeitraumraum von zwei Stunden bei einem Druck von zwei bar sicherzustellen.

5.2 Verfahrens- und Erschließungskosten

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren gehen zu Lasten der begünstigten Grundstückseigentümer. Ein zusätzlicher Erschließungskostenaufwand entfällt, da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrswege geschaffen werden. Darüber hinaus sind die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden, Hausanschlußleitungen gehen zu Lasten der privaten Bauherren. Von der Gemeinde Fürth sind daher außer den erforderlichen Verwaltungskosten keine weiteren Aufwendungen aufzubringen.

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Planung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.12.1998 die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen, worauf in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde am 12.05.1999 hingewiesen wurde. Nach Veröffentlichung der Beschlußfassung hatten die Bürger innerhalb eines Monats die Gelegenheit, die gemeindliche Planungsabsicht zu erörtern, sich hierzu zu äußern sowie Bedenken und Anregungen aller Art vorzubringen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgelegten Planinhalt vorgebracht worden.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung gemäß § 4 (1) BauGB wurden insgesamt 29 betroffene Behörden und Verbände sowie die betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 10.05.1999 von der Planung unterrichtet. Den Beteiligten wurde eine einmonatige Frist zur Stellungnahme bis spätestens 19.06.1999 eingeräumt. Aus der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen haben sich keine grundlegenden Einwände gegen die vorgelegte Planung ergeben.

Die Gemeindevertretung hat alsdann in der Sitzung am 28.09.1999 alle eingegangenen Stellungnahmen behandelt und ein Beschluß hierüber gefasst. Die Vorentwurfsplanung wurde zudem als Satzungsentwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Aus den vorgebrachten Stellungnahmen wurde die nachfolgend aufgeführte Anpassung des Planinhaltes vorgenommen:

- Der Geltungsbereich wurde um das Grundstück in der Gemarkung Fahrenbach, Flur 3, Nr. 55/16 (teilweise) erweitert.
- Die im Vorentwurf als „Privatstraße“ bezeichnete Zuwegung zu den Grundstücken 154/10 wurde in eine „Öffentliche Verkehrsfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB umgewidmet (zeichnerische Darstellung).
- Die überbaubare Fläche innerhalb der Grundstücke Flur 2, Nr. 31 und Nr. 33 teilweise wurde erweitert, so daß nunmehr drei Bauplätze innerhalb des Teilgeltungsbereiches umgesetzt werden können (zeichnerische Darstellung).
- Die bestehende 20-kV-Freileitung der HEAG im Süden des Ortsteiles (Teilgeltungsbereiche A und B) wurde entsprechend dem ermittelten Bestand durch den Versorgungsträger in den Planteil aufgenommen und gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB planungsrechtlich festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wurde auf die hiermit einhergehenden Sicherheitsabstände und einzuhaltenden Vorschriften im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung im Sicherheitsbereich der Leitungstrasse hingewiesen (Festsetzung C 4).
- Im Bereich des Grundstückes Flur 1, Nr. 152/3 wurde ein angemessener Gewässerschutzstreifen vorgesehen (zeichnerische Darstellung).
- Die textlichen Festsetzungen wurden unter Punkt C um einen Hinweis bezüglich einer ggf. vom Bauherren zu veranlassenden Baugrunduntersuchung aufmerksam gemacht und auf mögliche Grundwasserstände hingewiesen.
- Die Zahl der Wohneinheiten wurde einheitlich auf 5 WE je Grundstück festgesetzt (in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Waldstraße“).

Die von den Behörden und sonstigen TöB sowie den Bürgern vorgebrachten Anregungen sind hiermit angemessen in der Planung berücksichtigt. Die von

der Gemeindevertretung beschlossene Anpassung des Planinhaltes, die sich aus der Behandlung der Anregungen ergaben, sind in die nunmehr vorliegende Entwurfsfassung zum Bebauungsplan integriert. Aus den übrigen Stellungnahmen ergaben sich keine Planänderungen.

6.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung wurde in der Zeit vom 25.01.2000 bis einschließlich 25.02.2000 durchgeführt, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern am 15.01.2000 hingewiesen wurde.

Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen zur Vorentwurfsplanung vorgebracht hatten, wurden mit Schreiben vom 12.01.2000 über das Ergebnis der Behandlung ihres Vorbringens unterrichtet und die Entwurfsplanung mit dem Hinweis auf die öffentliche Auslegung zugesandt. Behörden und sonstige TöB, die eine Stellungnahme abgaben, jedoch keine Anregungen vorgebracht hatten, wurden über das Ergebnis ihres Vorbringens und von der Auslegung unterrichtet. Wurde keine Stellungnahme abgegeben, erging lediglich der schriftliche Hinweis auf die Offenlegung.

Es wurden insgesamt 32 Bürger, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durch Mitteilung der Offenlegungsfrist von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Insgesamt 4 TöB haben eine Stellungnahme abgegeben, Privatpersonen haben sich nicht geäußert. Aus der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen haben sich **keine** grundlegenden Einwände gegen die vorgelegte Planung ergeben, die in Folge eine materiell - rechtliche Planänderung erforderten.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 19.06.2000 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und ein Beschluß hierüber gefasst. Die Planung wurde als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird durch die Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft gesetzt.

Bensheim, Fürth, 05.07.2000.